

BEBAUUNGSPLAN - OBERFLOSSING- Heistinger Feld

M = 1/1000

1. ERWEITERUNG NELKENSTRASSE



A) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

E+1 2 Vollgeschosse -als Höchstgrenze-

GRZ = 03 Grundflächenzahl (Verhältnis der höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche) -bei Einzel- u. Doppelhäuser-

GFZ = 06 Geschosflächenzahl (Verhältnis der höchstzulässigen Geschosfläche zur Grundstücksfläche) -bei Einzelhäusern E+1 und Doppelhäuser-

▲ nur Einzelhäuser

▲ Einzel- oder Doppelhaus möglich

○ offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Der 8 m breite private Grünflächenstreifen auf der Südseite des Geltungsbereiches ist mit standortgemäßen heimischen Laubbäumen, Heister und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und zu Dauergrünbelangung zu erhalten. Der Grenzabstand von Bäumen von mehr als 2 m Höhe hat zu landwirtschaftlichen Grundstücken 4 m zu betragen.

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Baugestaltung

----- Baugrenze (die nicht überschritten werden darf)

→ Firsttrichtung

SD / Satteldach

DN 28-35° Dachneigung

B Baukörper mit L/B

E+1 Einzelhaus - EG und ein Obergeschoß

SONSTIGES

DGA Doppelgaragen

Ga Garagen/Stellplätze

Sichtdreieck + Maßzahl in Meter

○ zu pflanzende Bäume und Sträucher

○ zu pflanzende Bäume mit Standort

○ Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

○ PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Der 8 m breite private Grünflächenstreifen auf der Südseite des Geltungsbereiches ist mit standortgemäßen heimischen Laubbäumen, Heister und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und zu Dauergrünbelangung zu erhalten. Der Grenzabstand von Bäumen von mehr als 2 m Höhe hat zu landwirtschaftlichen Grundstücken 4 m zu betragen.

VERKEHRSFLÄCHEN

□ Öffentliche Verkehrsflächen -Bestand-

□ Öffentliche Verkehrsflächen -Ausbau-

□ Öffentliche Fußgänger- und Radfahrwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

— Straßenbegrenzungslinie

□ Garagenstauraum straßenseitige Einfriedung unzulässig

B) TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA) Dorfgebiet (MD) mit Ausnahme §5, Abs. 2, Ziff. 1-2

2. Mindestgröße des Baugrundstückes:

2.1 600 qm für Einzelhäuser

2.2 300 qm für Doppelhaushälften

3. Bauweise, überbaubare Flächen, Sichtdreiecke

3.1 Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und von Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante Straßenniveau freizuhalten. Zulässig sind jedoch hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m.

4. Bepflanzungsvorschriften

4.1 Je 250 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

4.2 Für vorgeschriebene Baumpflanzungen im öffentlichen Raum werden z.B. Ahorn, Buche, Kastanie, Birke und ähnliche heimische Bäume gewünscht, die bei Anpflanzung möglichst eine Mindestgröße von 2 m haben sollen.

5. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

5.2 Nebenanlagen wie z.B. Gewächshäuser und Gartenhäuschen bis zu 6 m² Grundfläche können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Pergolen sind erlaubt.

5.3 Die Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude ist an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 10 m zulässig. Die Grundfläche von 50 m² darf nicht überschritten werden.

5.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.

5.5 Die Zufahrtsebene von Garagen muß mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

5.6 Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen, untergeordneten Bauteilen 2,75 m Geländeoberkante nicht übersteigen.

5.7 Die Firsttrichtung von freistehenden oder angebauten Garagen erfolgt senkrecht oder parallel zur Firsttrichtung des Hauptgebäudes. Die Dachneigung richtet sich außer bei senkrecht angebauten Garagen nach der Dachneigung des Hauptgebäudes.

5.8 Für Hausgaragen, die vor dem Baukörper vorspringen ist eine geneigte Dachfläche vorzusehen.

5.9 Garagenvorplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag angelegt werden (z.B. Verbundpflaster, Beton-Gittersteine, Rasenpflaster).

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

6.1 Die Oberkante des Rohdeckes über dem Kellergeschoß darf max. 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

6.2 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbauten Flächen nicht geändert werden.

7. DÄCHER

7.1 Satteldächer sind mit mäßigem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers bzw. der Baugruppe auszubilden.

7.2 Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden.

7.3 Dachzeileinschnitte (= negative Dachgauben) sind unzulässig.

7.4 Dachflächenfenster sind zulässig in einer Einzelgröße von max. 0,8 m² pro Dachseite max. 2 Fenster, bei Reihen- und Doppelhäusern 1 Fenster je Grundstückseite.

7.5 Dachrinnenverblechungen, Dunstrohre und Ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.

7.6 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

7.7 Sonnenkollektoren sind mit Ausnahme der Dachflächen zum Ost- und Westrand hin erlaubt. Sie sind baugeschmackvoll einwandfrei in die Dachfläche einzufügen.

7.8 Dachüberstand am Ortsgang max. 0,80 m

7.9 Dachüberstand an der Traufseite max. 1,00 m

7.10 Vorgehängte Balkone können, wenn sie innerhalb der Baugrenzen liegen an Ortsgang und an der Traufseite mit einem Überstand bis max. 0,25 m überstehen.

7.11 Bei E+1-Häusern sind Dachgauben von 32 - 35° DN erlaubt.

8. AUßERE GESTALTUNG

8.0 Baukörper

8.1 Der Grundriß der Häuser muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mindestens 3/4) aufweisen. Der Dachfirst muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

8.2 Freistehende und Gartengerätestände in Verbindung mit Garagen sind zulässig.

8.3 Der Baukörper ist so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.

8.4 Die OK-Rohdecke Kellergeschoß darf nicht mehr als 0,20 m über den natürlichen oder vor der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

8.5 H = 6,20 m = Wandhöhe für Häuser E+1 gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren zur FOK.

8.6 H = 4,50 m = Wandhöhe für die Häuser E+D gemessen ab Höchstpunkt des festgelegten Geländes

8.7 H = 2,75 m = Traufhöhe für Garagen gemessen ab Höchstpunkt des festgelegten Geländes

Definition Wandhöhen

Wandhöhe ist die Höhe gemessen von natürlicher oder festgelegter Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut an der äußeren Begrenzungslinie, z.B. Außenwand.

9. FREIPLÄCHENGESTALTUNG

9.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind als Holzeinfriedungen (z.B. Rastgittereisen) max. 1,10 m hoch oder als Laubgehölze auszuführen. Sockel sind nicht zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung und durchsichtige Holzzäune bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

10. Behälter für Abfallbeseitigung, Elektroanschlusskästen

Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die in die Einfriedung einbezogen sind, untergebracht werden. Freistehende Elektroboxen der LW und Verteilerkästen der Deutschen Bundespost sind unzulässig.

11. BAUSTOFFE UND FARBEN

11.1 Außensäume sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende unruhige Putzstrukturen und schwarze Holzstrich sind unzulässig. Alle Seiten sind in der gleichen Farbe zu halten.

11.2 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Kunststoff oder Spaltkieser sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Straßenflächen aus sichtbar sind.

12. FENSTER- UND TÜRFÜHRUNGEN

12.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden, oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgewichtige Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformen sind zu vermeiden.

12.2 Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

13. Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet Lärm, Staub und Geruchsemissionen auftreten.

C) HINWEISE

Zum Schutz der angrenzenden Flächen sind für Pflanzungen die Art. 71 ff des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

Bestehendes Hauptgebäude

Bestehendes Nebengebäude

Grundstücksgrenzen bestehend

Grundstücksgrenzen aufzuheben

Grundstücksteilung

Grundstücksteilung bei evtl. Doppelhaus

Maßzahl

KV - Freileitung der LW (wird abgebaut)

Ölleitung

Flurstücks-Nr.

Parzellen-Nr.

D) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 1 Abs. 2 BAUGESTZG v. 22. 2. 93 bis 16. 4. 93 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft POLLING öffentlich ausgestellt. Polling, den 20. 4. 1993

2. Der Gemeinderat Polling hat mit Beschluß vom 22. 6. 93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BAUGESTZG v. 22. 2. 93 beschlossen. Polling, den 24. 6. 1993

3. Der Landrat Mühldorf a. Inn. hat mit Beschluß vom 27. 09. 1993 die Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 11 Abs. 1 BAUGESTZG v. 22. 2. 93 erteilt. Mühldorf a. Inn., den 27. 09. 1993

4. Der genehmigte Bebauungsplan ist gemäß § 12 Satz 1 BAUGESTZG v. 22. 2. 93 öffentlich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BAUGESTZG v. 22. 2. 93 rechtsverbindlich.

Polling, den 30. 8. 1993

Landratsamt Mühldorf a. Inn. Eing.: 16. SEP. 1993

erstellt : 17.09.1992

geändert : 10.12.1992

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Planfertiger

Bekanntmachung

Landratsamt
Mühlendorf a. Inn

über die Genehmigung und Auslegung 16. SEP. 1993

XXXX eines Bebauungsplanes

— der Änderung eines Bebauungsplanes —¹⁾

~~Der Sachverhalt~~ Gemeinderat Polling

hat am 17.06.1993 für das Gebiet "Heistingner Feld",

Erweiterung um den Bereich der Nelkenstraße.

~~den Bebauungsplan~~ die Änderung des Bebauungsplanes¹⁾ — als Satzung beschlossen. ~~Diese Bebauungsplan~~ Diese

Änderung des Bebauungsplanes —¹⁾ ist ~~von der Regierung von~~

vom Landratsamt Mühlendorf mit Schreiben vom 21.07.93. Nr. 61-610/2

genehmigt worden ~~gemäß dem Satzungsrecht~~

~~von der Regierung von~~

~~von der Regierung von~~

~~gemäß dem Satzungsrecht~~ ~~unbedenklich bezeichnet worden~~ ~~mit dem Satzungsrecht~~

~~nachstehend~~

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus — in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft —¹⁾ Polling, Monhamer Weg 1

Zimmer Nr. 15 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen Bescheid wird verwiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch

~~XXXX~~ Anschlag an der Amtstafel

am²⁾ 26. Juli 1993

Abgenommen am 30. August 1993

Polling, 30.08.93

[Unterschrift]
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 26.07.1993

Ort, Tag

Gemeinde Polling

Dienststelle

Unterschrift

Reisinger

1. Bürgermeister

Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Genehmigungsauflagen und Hinweise:

Bei Fl.Nr. 108/1 ist die Firstrichtung nachzutragen.

Entwurf

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699336
Telefax	: 08631/699699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 me
Besuchs-	Mo.- Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 21.07.1993

Gemeinde
Polling

84570 Polling

Ihr Schreiben vom: 28.06.1993
Hr. Rudolf

Bauleitplanung;
Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Oberflossing
"Heistingner Feld - Bereich Nelkenstraße"
der Gemeinde Polling
hier: Genehmigungsverfahren

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung
i. d. F. vom 10.12.1992
3 Aktenheftungen mit Verfahrensunterlagen
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Die am 17.06.1993 als Satzung beschlossene Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Oberflossing "Heistingner Feld - Bereich Nelkenstraße" (Planfassung vom 17.09.1992 mit Änderungsvermerk vom 10.12.1992) wird unter Beachtung der folgenden Auflage genehmigt:

Bei Fl.Nr. 108/1 ist die Firstrichtung nachzutragen. ✓

Gründe:

Der Bebauungsplan Oberflossing "Heistingner Feld - Bereich Nelkenstraße" dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er entspricht nicht der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Polling (genehmigt am 01.10.1980 bzw. 1. Änderung gen. 13.04.1987 durch die Regierung von Oberbayern). Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Polling wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Insbesondere wird bei entsprechender Beachtung der Auflage keine materiellrechtliche Vorschrift verletzt. Zur Beanstandung Anlaß gebende Verfahrensfehler liegen nicht vor.

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 ZustVBauGB). Die Genehmigung des Bebauungsplanes Oberflossing "Heistingner Feld - Bereich Nelkenstraße" wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauGB erteilt.

Die Auflage ist redaktioneller Art, die Änderung kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden. Ein Gemeinderatsbeschuß ist deswegen nicht veranlaßt.

Der Aufkleber auf dem Plan sollte noch mit dem Gemeindesiegel gesichert werden. Die Verfahrensvermerke sind noch auf den neuesten Stand zu bringen und urkundenmäßig zu sichern. Bei Punkt D der Begründung ist statt dem BBauG das BauGB anzugeben. Die Begründung ist noch vom 1. Bürgermeister zu unterschreiben. ✓

Danach darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Genehmigungsvermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

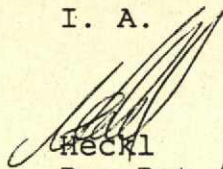
Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. A.


Heckl
Reg. Rat

-S-

II. in Abdruck an:

Sachgebiet 36/2
Herrn Beck
im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Begründung
i. d. F. vom 10.12.1992

Sachgebiet 36 und 36 a
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. nach Eing. EB, WV

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN - ERWEITERUNG

Nr. 11 der Gemeinde Polling vom 17.09.1992
für das Gebiet Bebauungsplan Oberflossing Heistingen Feld
1. Erweiterung Nelkenstraße

Landratsamt Mühldorf a. Inn Eing.: 16. SEP. 1993 Nr.
--

umfaßt die Grundstücke
mit den Flur-Nr.: 112, 108/1, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5, 108/6

Entwurfsverfasser: Architekt Josef Maier
Lohbergstraße 18, 84570 Polling

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Grundlage der Erweiterung des Bebauungsplanes ist § 1 Abs. 2 Wohnbaulandentwicklungsgesetz.
Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.
2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die ortsplanerische Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
Gleichzeitig soll der Wohnungsnot der einheimischen Bevölkerung abgeholfen werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt südlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Oberflossing, Heistingen Feld und stellt eine sinnvolle Abrundung dieses Baugebietes unter Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke nördlich der Nelkenstraße dar.
Es hat eine Größe von ca. 6.000 qm.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, so diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:
Bahnhof ca. 6 km
Omnibushaltestelle ca. 250 m
Kirche ca. 500 m
Volksschule ca. 200 m
Versorgungsläden ca. 200 m
3. Das Gelände ist eben.
Das Grundwasser liegt ca. 2 m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus Kies unter einer ca. 30 cm starken Humusschicht.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
Es wird jedoch empfohlen, einen wasserdichten Keller zu erstellen.
Im Osten und Norden ist eine Bebauung vorhanden. Im Süden ist eine freie landwirtschaftliche Fläche.
Die Nelkenstraße ist teilausgebaut und muß in bestimmten Teilen noch umgestaltet werden.
Auf dem zu bebauenden Gelände ist kein Baumbestand vorhanden.
Die Eingrünung ist im Bebauungsplan geregelt. Es wird kein Grünordnungsplan erstellt.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, Bruttofläche ca. 6000 qm
2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
Doppelwohnhausgrundstücke, die auch mit Einzelhäusern bebaut werden können.
2 Grundstücke dürfen nur mit Einzelhäusern mit integrierter Garage bebaut werden.
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Es werden ca. 26 Leute in diesem Baugebiet wohnen, davon sind ca. 8 volksschulpflichtige Kinder.
4. Das Nettowohnbau land (=Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	ca. 6.000 qm
Die Verkehrsflächen für die Erschließung umfassen	ca. 1.500 qm
(teilweise vorhanden)	
Die örtlichen Grün- und Freiflächen (Straßenbegleitgrün) umfassen	ca. 300 qm
Die privaten Grünflächen als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche umfassen	ca. 600 qm
Die Bruttowohnbaufläche beträgt	ca. 1.200 qm

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) - eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht notwendig.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Nelkenstraße Anschluß an das bestehende Wegnetz.
2. Die im Bebauungsplan mit Nelkenstraße bezeichnete Erschließungsstraße ist vorhanden.
Erschließungstiche Richtung Süden sind noch auszubauen.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.
Die Anschlußmöglichkeit liegt unmittelbar am Baugrundstück.
Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Ortsgebietes Oberflossing.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf.
7. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Polling.

F. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung

- I. Für die Wasserversorgung:
Herstellungskosten:
Hausanschlüsse 10 Stück a 1.500,-- DM = 15.000,-- DM
- II. Für die Abwasserleitung
10 x 3.500,-- DM = 35.000,-- DM
- III. Für Straßen, Wege und Plätze:
 1. Herstellungskosten:
 - a) Grunderwerb
ca. 1.200 qm x 50,-- DM = 60.000,-- DM
 - b) Herstellung der Fahrbahn
ca. 1.200 qm x 150,-- DM = 180.000,-- DM
 - c) Herstellung der Gehwege u. Straßen-
begleitgrün
ca. 400 qm x 170,-- DM = 68.000,-- DM
 - d) Beleuchtung
ca. 4 Einheiten x 3.000,-- DM = 12.000,-- DM
 - e) Straßenentwässerung ca. 15.000,-- DM
 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Ge-
bühren und Beiträge gedeckt sind
jährlich ca. 1.000,-- DM
- IV. Sonstige Kosten
Architektenleistungen und Nebenkosten,
Projektierung von Straße und Kanal, Notar-,
Vermessungs- u. Grundbuchgebühren ca. 50.000,-- DM
Einnahmen aus Grundstücksverkauf
90 % aus 435.000,-- = 391.500,-- DM
- V. Nachfolgelasten entstehen in Form von Ver-
waltungseinrichtungen und schulischen Ein-
richtungen und Einrichtungen von Kinder-
garten oder Sportplätzen keine

Der Gemeinde entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche
Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen)
von 43.000,-- DM.

Jährliche Unterhaltungskosten von ca. 1.000,-- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt.
Die Kostenumlage erfolgt nach den gemeindlichen Satzungen.,

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen
Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu
erwarten.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgenden Maßnahmen
getroffen werden:

- a) Genehmigungsverfahren - Bebauungsplan
- b) Vergabe der Projektierung von Straße und Kanal
- c) Anschließende Inangriffnahme der Erschließungs- und sonstigen Bau-
arbeiten

Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.
Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Polling, den 17.09.1992

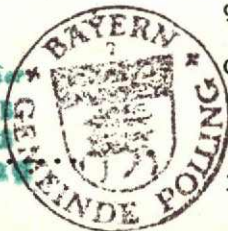
Polling, den 17.09.1992

geändert: Polling, den 10.12.1992

Der Entwurfsverfasser:

Gemeinde Polling

Josef Maier
Architekt BDI
Lohrstr. 11
8261 Polling



Reisinger
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 2 Bau 68
~~Bau 68~~ in Polling, Rathaus öffentlich ausgelegt.

Polling, den 31. Aug. 1993

Der Bürgermeister

Reisinger

1. Bürgermeister